

## 目 次

### 序章

- 1 整備基本計画策定の背景・目的
- 2 青梅市の関連計画

### 第1章 事業用地

- 1 立地・敷地条件
- 2 開発条件の整理

### 第2章 施設配置

- 1 整備コンセプト
- 2 施設配置等

### 第3章 文化複合施設の機能

### 第4章 概算事業費

- 1 整備事業費
- 2 事業費低減に向けた取り組み

### **整備基本計画《土地利用編》 主な変更点について**

全体計画から土地利用部分のみとするため、章構成をこれまでの序章から第3章までに概算事業費を加えたものとしています。

整備基本計画(案)からの主な変更点については、グレーに網掛けをしています。

- P. 4: 文言の追加・修正、整備の流れを修正
- P.10: 文言の追加・修正
- P.12: 文言の追加・修正
- P.16: 文言の追加・修正、金額の修正

# 序章

## 1 整備基本計画策定の背景・目的

青梅市(以下「本市」という。)は、市内の公共サービス機能の集積や市民会館の建替えを念頭に、東青梅駅周辺のにぎわいを創出するため、平成19(2007)年度に東青梅1丁目地内諸事業用地(日本ケミコン株式会社跡地)を取得し、隣接する市有地と合わせた敷地(以下「本事業用地」という。)の利活用について検討を重ねてきました。

「東青梅1丁目地内諸事業用地等整備基本計画」(以下「本計画」という。)の策定に当たっては、平成29(2017)年度の「東青梅1丁目地内諸事業用地等利活用構想」(以下「利活用構想」という。)や令和3(2021)年度から令和4(2022)年度にかけて実施した青梅市市民ホールに関する懇談会(以下「懇談会」という。)での意見を踏まえつつ、新たにワークショップやアンケート調査などを行い、本事業用地における文化複合施設、国施設および民間施設の配置ならびに文化複合施設におけるホールや子育て支援機能をはじめとした各機能について、さらに詳細な検討を行いました。

文化複合施設におけるホール機能については、概算事業費等に関し、さらに検討や調整が必要なることが明らかになったことから、本計画では、本事業用地の早期活用を図るため、土地利用部分を分割し、その結果を取りまとめました。

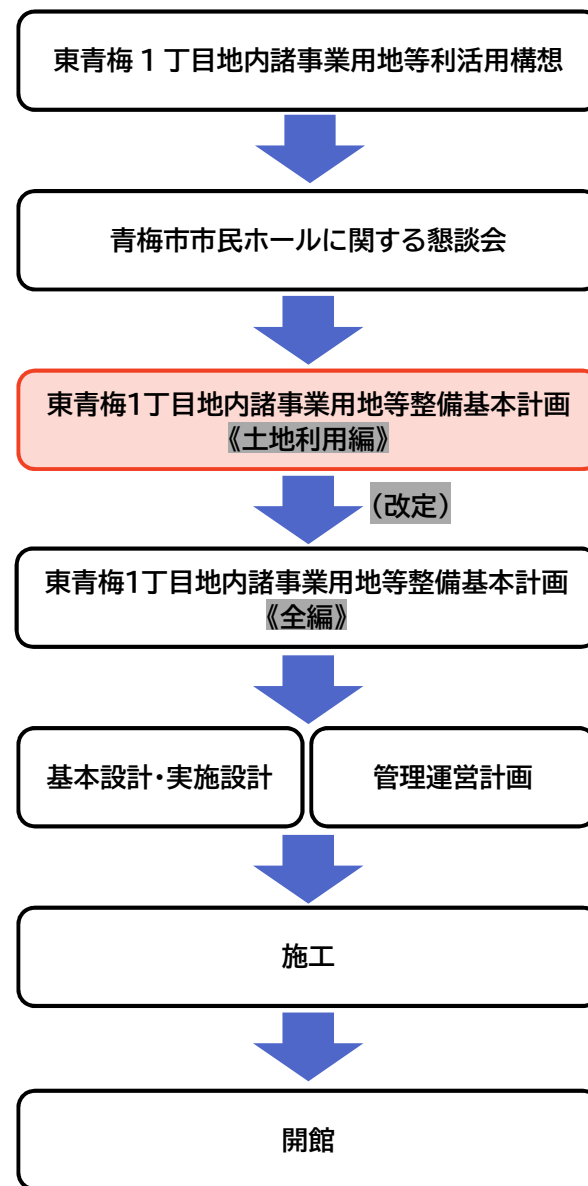
### 利活用構想における整備基本方針

- ・ 人口減少、超高齢社会への対応を考慮した、公共施設の集約
- ・ 施設の集約によるにぎわいの創出
- ・ 市民ニーズを踏まえた施設整備
- ・ 民間活力導入による、市の負担軽減

### 懇談会における「新たな文化施設」のコンセプト

- ・ 旧市民会館に代わる施設(ホール機能)
- ・ まちの新しい中心施設
- ・ 「美しい山と渓谷に抱かれ、東京に暮らす 青梅」を体現

## <本事業用地整備の流れ>



## 工 施設構成

東青梅駅周辺は、市役所をはじめとした公共施設が多数立地しており、「第7次青梅市総合長期計画」では、東青梅駅周辺の活性化に向けた施策として、本事業用地への国等の誘致および文化複合施設の整備を掲げています。また、「青梅市都市計画マスタープラン」では、将来都市構造として青梅、東青梅、河辺の各駅周辺地域をコンパクトなまちづくりの拠点とし、業務・商業、文化、行政、医療・福祉などの機能が集積する都市拠点として位置づけています。さらに、「青梅市中心市街地活性化基本計画」(平成28(2016)年)(計画期間:平成28(2016)年から令和5(2023)年3月まで)においても、商業地や観光施設、官公庁施設が分布する青梅駅周辺および東青梅駅周辺ならびにこれらをつなぐ旧青梅街道沿いを中心市街地の区域として設定し、区域全体の商業活性化や回遊性の向上を目標として掲げていました。

以上のことから、本事業用地においては、文化複合施設および国施設の用地を確保するとともに、周辺地域のにぎわいを創出するために両施設の諸機能との親和性・相乗効果が期待できる民間施設を誘致します。

## <中心市街地の区域設定>



出典:青梅市中心市街地活性化基本計画(一部加筆)

### 関係法令等まとめ

#### ●東地区

東地区は、土地の高低差が大きく、開発に当たり土地の形質の変更を伴うことから、「都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)」第19条第2項にもとづき、開発許可が必要です。

#### ●西地区

西地区は、造成に当たり、盛土または切土する土地の面積が500㎡を超える場合、「宅地造成及び特定盛土等規制法施行令(昭和37年政令第16号)」第3条第5項にもとづき、開発許可が必要です。

また、自然地を含む開発区域の面積が1ha(10,000㎡)以上の場合、自然環境調査および自然環境保全計画書の作成が必要となる場合があります。

このほか、南側の土砂災害特別警戒区域を開発区域に含む場合は、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)」第10条第1項にもとづく特定開発行為となり、許可手続に時間を要します。

### (2) 開発の進め方

本事業用地を一体的に整備する場合は、文化複合施設、国施設および民間施設における各事業の具現化を同時に進めていく必要があります。各施設の進捗がそれぞれの施設整備に影響を与える可能性があります。

東地区の整備に際しては、現在も青梅市福祉センターおよび青梅市健康センターが稼働しており、旧青梅市教育センターも残置していることから、既存建物の解体ならびに土壤汚染にかかる調査および対策が必要となります。また、西地区は用地取得時に土壤汚染対策が完了し、比較的広大で整形な土地となっています。

以上のことから、本計画では本事業用地を施設ごとに分割して整備する方針とし、さらに、文化複合施設は、設計の自由度が高い西地区に開発区域を設定し、国施設および民間施設は、東地区に用地を確保します。

なお、用地の処分方法について、国施設用地は未定、民間施設用地は賃貸借あるいは売却を想定しています。

# 第4章 概算事業費

## 1 整備事業費

本事業用地の土地利用にかかる整備事業費は、概算金額として約17億円を見込みます。

また、既存施設解体後に行う擁壁や敷地の埋め戻し等に伴う土地整備費については、民間施設等の計画内容により変わる可能性があることから、この概算金額には含まれていません。

## 2 事業費低減に向けた取り組み

建設費については、円安などによる建設資材価格の高騰や、労働力人口の減少および最低賃金の引上げなどによる人件費の上昇により、年々高騰しています。

このため、整備に当たっては今後の社会情勢の変化に対応するため、適切なタイミングで業者等にサウンディングを実施し、事業費の低減を図るとともに、補助金・助成金等を有効に活用することで、市の財政負担の軽減に努めます。

項目	金額	備考
既存施設解体費	1,275,220千円	既存施設(福祉センター・健康センター・旧教育センター)解体・簡易整地
土地整備費	159,190千円	本事業用地南側への歩行者用通路等の整備費
傾斜地補強工事費	114,450千円	本事業用地南西側傾斜地(樹林)補強土工法などを想定
消費税(10%)	154,886千円	上記の合計×10%
合計	1,703,746千円	